## 21
## Toegelaten instellingen volkshuisvesting en Autoriteit woningcorporaties

Aan de orde is het **VAO Toegelaten instellingen volkshuisvesting en Autoriteit woningcorporaties (AO d.d. 11/03)**.

☐

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Ik zal eerst een motie indienen namens de heer Van Vliet, de aanvrager van dit VAO, die wegens privéomstandigheden niet hier kan zijn.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende:

- dat in de afgelopen jaren complexe financiële producten als derivaten en crossborderleases tot grote financiële problemen en verkwisting van gemeenschapsgeld hebben geleid;
- dat dergelijke producten niet tot de corebusiness van de corporaties behoren;
- dat er nog steeds complexe financiële producten worden aangeboden die tot nieuwe problemen kunnen leiden;
- dat het wenselijk is dat er vooraf toezicht is op de eisen en voorwaarden die de corporatie zelf stelt aan financiële producten;
- dat in het treasurystatuut van een toegelaten instelling is opgenomen welke financiële transacties mogen worden aangegaan;

verzoekt de regering, in de Algemene Maatregel van Bestuur op te nemen dat het treasurystatuut van toegelaten instellingen de goedkeuring van onze minister vereist,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Karabulut en Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 156 (32847).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik heb zelf een drietal moties. De eerste gaat over het passend toewijzen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat 400.000 huurders in een te dure woning wonen;

overwegende dat onduidelijk is hoe het toewijzen van minstens 95% van de huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrenzen aan huurtoeslaggerechtigden zich verhoudt tot regionale zoek- en wachttijden en het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS), dat deels gebaseerd is op de WOZ;

spreekt uit dat passend toewijzen een goed principe is, maar dat onvoldoende inzicht bestaat in hoe dit zich verhoudt tot de invoering van de huursombenadering, huurharmonisatie en de verduurzaming van huurwoningen;

overwegende dat de effecten van passend toewijzen op de slagingskans voor huurders en woningzoekenden onduidelijk zijn;

verzoekt de regering, te onderzoeken hoe het passend toewijzen zich verhoudt tot de invoering van de huursombenadering en het nieuwe woningwaarderingsstelsel, huurharmonisatie, de verduurzaming van huurwoningen en de regionale zoek- en wachttijden, en dit onderzoek de Kamer te doen toekomen ruim voor de invoering,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 157 (32847).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De tweede motie gaat over de regels voor de verkoop van sociale huurwoningen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aantal goedkope sociale huurwoningen de afgelopen jaren is afgenomen, van 45% in 1986 naar 19% in 2012, en het aantal potentieel te liberaliseren woningen toeneemt;

overwegende dat de regering heeft aangekondigd nadere voorschriften of grenzen voor de verkoop en/of liberalisering van sociale huurwoningen uit te werken in ministeriële regelingen;

verzoekt de regering, ministeriële regelingen omtrent verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen aan de Tweede Kamer voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 158 (32847).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Tot slot: natuurlijk hebben wij het over de betaalbaarheid van huur voor huurders.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit berekeningen van RIGO blijkt dat nu al 725.000 huurders in armoede leven;

overwegende dat 43.679 huurders de petitie hebben getekend tegen huurverhogingen;

overwegende dat woningcorporaties er gemiddeld financieel beter voor blijken te staan dan eerder werd verwacht;

verzoekt de regering om te stimuleren dat woningcorporaties waar mogelijk overgaan tot huurverlaging, zodat mensen huurtoeslag kunnen ontvangen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Karabulut en Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 159 (32847).

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Ik heb vier moties, waarvan de eerste is meeondertekend door collega Van der Linde van de VVD.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er gekozen is voor een ruime overgangstermijn voor invoering van de passendheidstoets vanwege de buitensporige toename van te dure toewijzingen sinds het loslaten van deze norm uit de wet in 2009;

overwegende dat de betaalbaarheid van wonen erbij gebaat is om zo snel mogelijk naar 95% passende toewijzing toe te werken;

verzoekt de regering om er in de AMvB en in de toetsing van de norm zorg voor te dragen dat de norm van 95% passend toewijzen uiterlijk op 31 december 2016 dient te worden bereikt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Monasch en Van der Linde. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 160 (32847).

De heer **Monasch** (PvdA):
Mijn tweede motie gaat over het monitoren van de passendheidstoets.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders met een jaarinkomen tot €5.000 boven de huurtoeslaggrens kampen met een ongewenste zogenaamde "armoedeval" ten opzichte van huurtoeslagontvangers;

overwegende dat passendheid van huren ook van toepassing zou moeten zijn op deze categorie huurders;

verzoekt de regering, na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor deze groep huurders in het algemeen en door invoering van de passendheidstoets in het bijzonder, en indien nodig oplossingsrichtingen te formuleren om de armoedeval van deze groep huurders te verzachten en de Kamer daar jaarlijks bij de Staat van de Volkshuisvesting over te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 161 (32847).

De heer **Monasch** (PvdA):
De volgende motie is mede ondertekend door collega Schouten van de ChristenUnie en gaat over de leefbaarheid.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het gekozen bedrag per VHE voor leefbaarheid in de concept-AMvB uitgaat van het gemiddelde aan uitgaven voor dit doel;

constaterende dat hiermee voorbij wordt gegaan aan mogelijke specifieke taken in probleemaccumulatiegebieden als oude stadswijken en krimpgebieden, waardoor meer dan het huidige landelijk gemiddelde bedrag noodzakelijk kan zijn;

verzoekt de regering om het bedrag voor leefbaarheid te verhogen naar €125 per VHE om ruimte te blijven bieden aan leefbaarheidsuitgaven die binnen de grenzen van de wet in bepaalde gebieden noodzakelijk zijn;

verzoekt de regering tevens, dit bedrag jaarlijks te indexeren voor inflatie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Monasch en Schouten. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 162 (32847).

De heer **Monasch** (PvdA):
En tot slot.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er op de werking en de uitkomsten van de formule voor overcompensatie kritiek is gekomen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en maatschappelijke organisaties;

verzoekt de regering:

- in overleg te treden met het CFV, het WSW en Aedes over een formule voor de overcompensatie die geen nadelige of onvoorziene gevolgen heeft voor de corporaties en dit overleg af te ronden voordat het besluit omtrent overcompensatie wordt vastgesteld;
- de Kamer nader te informeren over een aangepaste regeling en formule bij de beraadslagingen over de achterborgstelling en het WSW,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 163 (32847).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik ben erg nieuwsgierig of de SP-fractie op steun kan rekenen van de PvdA-fractie waar het betreft het verlagen van de huren, zodat mensen die bijvoorbeeld hun baan kwijt zijn geraakt en in inkomen achteruit zijn gegaan, wel huurtoeslag kunnen ontvangen.

De heer **Monasch** (PvdA):
U bedoelt uw laatste motie?

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dat was inderdaad de laatste motie.

De heer **Monasch** (PvdA):
Ik moet de motie natuurlijk eerst lezen. Ik heb nu alleen gehoord hoe u de motie voorlas. Wat ik hoorde, deed me erg denken aan wat ik heb gezegd naar aanleiding van de brief die in antwoord op mijn vragen was gekomen toen bleek dat corporaties in deze kabinetsperiode ruim 4 miljard meer huurinkomsten hebben. Wij hebben gezegd: als je meer dan 4 miljard aan huurinkomsten hebt, nog los van andere zaken als meevallers op lagere rentes en lagere bedrijfslasten, en je trekt daar de verhuurdersheffing vanaf, dan heb je nog zat ruimte over om de huren te verlagen. Als ik uw motie zo mag lezen, staan wij daar natuurlijk zeer positief tegenover.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik kan de heer Monasch nog meer duidelijkheid geven. Dit zijn de exacte woorden die de heer Monasch heeft gebruikt op de televisie, bij Omroep MAX. Het gaat om mensen die hun werk hebben verloren en van wie de huur boven de huurtoeslaggrens is komen te liggen. Het gaat om het terugbrengen van de huur voor die mensen. Het bredere debat over de verhuurdersheffing en het structureel verlagen van de huren gaan we ook nog met elkaar voeren.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dat is heel goed. Ook de kijkers thuis moeten dit wel kunnen blijven volgen. Er is een uitspraak door mij gedaan, onder andere bij een algemeen overleg, maar ook op televisie bij de NOS, over de enorme groei van de huurinkomsten van corporaties. Wij hebben gezegd: als je dat zo ziet, lijkt op heel veel plekken die huurverhoging niet meer nodig of kan die in ieder geval veel matiger uitvallen dan voorzien. Daar gaan we verder over doorpraten in een aanstaand debat.

Een ander punt is, ik zei het bij Omroep MAX, dat er mensen zijn die in de problemen komen, omdat de huurstijging zo is doorgeschoten dat de huur boven de liberalisatiegrens is uitgekomen, waardoor ze geen huurtoeslag meer krijgen. Wij hebben daar toen al over gezegd dat corporaties daar maatwerk op kunnen bieden. Heel veel corporaties doen dat ook. Voor de meeste mensen wier voorbeeld Omroep MAX heeft laten zien, is inmiddels maatwerk geleverd door corporaties. Die lijn is dus open. Als er andere mogelijkheden zijn, wil ik die graag bekijken, maar dan lijkt het mij toch handig om de tekst van mevrouw Karabulut eerst precies te lezen.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. De Eerste Kamer heeft vanmiddag unaniem ingestemd met de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen huisvesting. Wij hebben een mijlpaal bereikt. Dat hebben wij met de hele politiek gedaan. Het is veel beleid en wij gebruiken veel moeilijke woorden, maar het resultaat telt, het resultaat voor mensen met een bescheiden inkomen, die gewoon plezierig en veilig willen wonen en die daarvoor zijn aangewezen op sociale huisvesting. Die mensen krijgen een huisbaas die zich helemaal op hun woonwensen richt, die met de gemeente en de huurders

overlegt wat nodig is, die geld zoekt en die dan gewoon aan de slag gaat; een huisbaas die zich niet bezighoudt met koophuizen en kantoren en al helemaal niet met stoomschepen; een huisbaas die niet in heel Nederland opereert, maar dicht bij de huurder zit en vooral zuinig is met het geld van de huurder.

Met de voorliggende AMvB zetten wij de punten op de i, maar het zijn wel forse punten. De Eerste Kamer heeft in dat kader vandaag gesproken over verdere uitkleding van de markttoets. Dat is niet in de geest van wat wij hier hebben besproken. Het is ook niet in de geest van de parlementaire enquête. De VVD wil hierover geen misverstand laten bestaan. De inhoud en de reikwijdte van de markttoets zijn hier uitgebreid besproken, zowel in een wetgevingsoverleg als in het plenaire debat. Wij hebben een uitzondering willen maken om corporaties buiten de Randstad te helpen, niet om Amsterdam uit te zonderen.

De **voorzitter**:
Dank u. De minister kan meteen antwoorden, maar eerst is er nog een interruptie van mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Met de Partij van de Arbeid lijken wij nu weer stapjes te zetten in de richting van normale, betaalbare huren, maar waar staat de VVD in dezen? Is de VVD ook voor huurverlaging, zodat die 725.000 mensen die nu in de armoede leven weer een normaal leven kunnen leiden?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Er zijn in het kader van het woonakkoord met corporaties afspraken gemaakt over het verdienvermogen. Daar zat onder andere de huurverhoging bij. Wij achten ons aan die afspraken gebonden. Wat wel een probleem is, is de aperte bouwstaking die zich bij de corporaties heeft voorgedaan. Wij willen dat corporaties gaan bouwen aan betaalbare woningen en zien het liefst dat zij duurdere woningen afstoten. Dat zou hetzelfde effect moeten hebben. Los daarvan zie ik nu bijvoorbeeld in Eindhoven een corporatie die uit eigen kracht zegt: wij houden geld over, want wij zijn zuiniger gaan werken, en laten daarom een jaar lang de huurverhoging achterwege. Dat is hartstikke goed.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Het zou inderdaad heel erg slim zijn als wij met corporaties afspraken dát zij zouden gaan bouwen, maar de huurdersbelasting van 1,7 miljard maakt dat de investeringen en de bouw van betaalbare woningen achterwege blijven.

Mijn vraag ging over de betaalbaarheid van de huren voor de huurders. Zegt de VVD nu werkelijk dat zij daar niet naar omkijkt? Geldt voor de VVD alleen die 1,7 miljard plus de ruimte die verhuurders voor huurverhoging hebben gekregen? Die bijna één miljoen mensen — over een paar jaar, als dit zo doorgaat — moeten het zelf maar uitzoeken; is dat de nieuwe houding van de VVD?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mevrouw Karabulut trekt een parallel met de verhuurderheffing, maar die valt in het niet bij de vermogensaccumulatie die wij nu bij de corporaties zien. Dat is dus het probleem niet. Wij hebben een ander probleem: corporaties hebben veel te duur gebouwd. Ik wil graag dat de corporaties weer bij gaan bouwen aan de onderkant van de markt. Dat is wat anders dan huurverlaging, maar zou wel hetzelfde effect moeten hebben.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Ik zal direct ingaan op de ingediende moties.

De eerste motie is ingediend door mevrouw Karabulut, mede namens de heer Van Vliet. Deze motie gaat in op het voorkomen van nieuwe financiële avonturen met derivaten en andere complexe financiële producten door woningcorporaties. Zij verzoekt de regering om in de Algemene Maatregel van Bestuur op te nemen dat het treasurystatuut van toegelaten instelling de goedkeuring van de minister vereist. Deze motie is in lijn met mijn beleid. Ik laat het oordeel daarover daarom graag aan de Kamer.

De tweede motie van mevrouw Karabulut gaat in op de passendheidstoets die in de Algemene Maatregel van Bestuur is opgenomen. Zij geeft een aantal overwegingen waarom de regering verzocht wordt om nader te onderzoeken hoe het passend toewijzen zich verhoudt tot de invoer van de huursombenadering, het woningwaarderingsstelsel, huurharmonisatie, verduurzaming en de regionale zoek- en wachttijden. Ik heb ook in het algemeen overleg aangegeven dat ik het toewijzen van betaalbare woningen aan mensen met de laagste inkomens de kerntaak van woningcorporaties vind. Tot een paar jaar geleden werd dat bij wet opgelegd aan woningcorporaties. Toen is de vrijheid gegeven aan gemeentes en woningcorporaties om dat zelf te doen. Toen is afgesproken dat de lijn van passend toewijzen gevolgd zou worden. Ik moet helaas constateren dat dat niet het geval is. Er wordt te veel duur toegewezen. Dat betekent voor de huishoudens een hoge huurrekening en voor de belastingbetaler een hoog beroep op de huurtoeslag. Daarom vind ik dat het passend toewijzen geregeld moet worden bij deze Algemene Maatregel van Bestuur. Daarom moet ik deze motie ontraden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Als de minister de motie goed zou lezen, dan zou hij zien dat ik dat helemaal niet bestrijd. Daarover zijn wij het eens. Natuurlijk moet er passend worden toegewezen. Graag, maar de minister gaat voorbij aan twee zaken. De eerste is dat het aantal beschikbare betaalbare woningen, de voorraad, is gekrompen. Mijn vraag is: komen wij daarmee niet in de problemen? Worden de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen daarmee niet nog langer, zoals wij de afgelopen jaren hebben gezien? De tweede is dat de bouw van betaalbare woningen op dit moment stilligt. Dan is er eigenlijk nog een derde zaak, namelijk dat de minister nog allerlei andere, nieuwe zaken en regels gaat invoeren. Dan wordt het heel erg complex. Ik wil graag dat inzicht. Dat moet de minister toch zelf ook willen?

Minister **Blok**:
De eerste vraag is of er wachtlijsten zouden ontstaan omdat de voorraad betaalbare woningen kleiner is dan de groep mensen met een laag inkomen. Op grond van de cijfers uit het Woononderzoek weten wij dat het aantal mensen met

een laag inkomen dat een dure woning toegewezen heeft gekregen, kleiner is dan het aantal mensen met een hoog inkomen dat juist een goedkope woning toegewezen heeft gekregen. Dus getalsmatig moet het mogelijk zijn om mensen met een laag inkomen een betaalbare woning toe te wijzen. Zaken nog verder uitstellen en nog verder onderzoeken doet geen recht aan de dringendheid van de problematiek dat betaalbare woningen toegewezen moeten worden aan mensen met lage inkomens.

De tweede vraag van mevrouw Karabulut is of er niet betaalbaarder gebouwd moet worden. Daar ben ik het volstrekt mee eens. De laatste jaren is er zelfs gemiddeld gebouwd boven de 142 punten. Een rondgang langs het nieuwe corporatiebezit laat heel duidelijk zien dat er te veel dure woningen en te weinig betaalbare woningen gebouwd zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De minister gaat weer voorbij aan mijn vraag. Allereerst zijn de cijfers die hij noemt verouderde cijfers. Daar zit het effect van het woonakkoord, van het nieuwe "Blokbeleid", om het zo even te noemen, niet in. Ten tweede zeggen ze niks over het aanbod. Daar zitten mijn zorgen en de zorgen van velen, namelijk dat betaalbare woningen simpelweg niet beschikbaar zijn in regio's waar al lange wachtlijsten zijn. Ten derde pleit ik niet voor uitstel maar voor inzicht, opdat je goed kunt sturen. Ik kan mij niet voorstellen dat de minister zegt: nee, ik kijk daar niet naar; ik voer blind een beleid in met als risico dat de wachtlijsten van mensen die moeten wachten op een betaalbare woning, nog langer worden.

Minister **Blok**:
Ik ben het niet met mevrouw Karabulut erover eens dat wij geen inzicht hebben in het aantal woningen. Dat heb ik net geschetst. Het aantal woningen onder de huurtoeslaggrens dat vrijkwam in het laatste jaar waarover wij gegevens hebben, was voldoende voor de omvang van de doelgroep. Mevrouw Karabulut vroeg of mijn beleid daar invloed op heeft gehad. Mijn beleid heeft geen invloed gehad op het aantal woningen onder de huurtoeslaggrens, want daar heb ik verder niet op gestuurd. Daar ga ik juist op sturen met deze maatregel.

Dan kom ik bij de motie-Karabulut op stuk nr. 158, waarin de regering wordt gevraagd, de ministeriële regelingen omtrent verkoop en/of liberalisering van sociale huurwoningen aan de Tweede Kamer voor te leggen. Ik ben niet voornemens om daar grote wijzigingen in aan te brengen ten opzichte van de huidige regeling. Ik ben echter graag bereid om de Kamer te informeren over de invulling van de ministeriële regeling waarvan dit een onderdeel zal zijn. Wat dat betreft kan ik deze motie dus aan het oordeel van de Kamer overlaten.

In de motie van mevrouw Karabulut op stuk nr. 159 wordt de regering verzocht, te stimuleren dat woningcorporaties waar mogelijk overgaan tot huurverlaging, zodat mensen huurtoeslag kunnen ontvangen. De maatregel rond het passend toewijzen, waarover we het zojuist hadden, heeft een soortgelijk effect. Daarmee geef ik immers de corporaties duidelijk aan dat ze moeten gaan sturen als hun voorraad onvoldoende betaalbare woningen bevat. Dat kunnen ze doen door de huren aan te passen, of door fysiek dure woningen te verkopen en de opbrengst te investeren in goedkope woningen. Ik begrijp uit deze motie dat ik daarin wordt verzocht om daarbovenop tegen woningcorporaties te zeggen: u moet huren gaan verlagen. Ik zou dat niet helemaal zuiver vinden. Ik constateer dat een groot deel van de woningcorporaties uit zichzelf zegt: wij zien de financiële noodzaak niet om de huren te verhogen. Dat vind ik goed nieuws. Ik zou het echter niet zuiver vinden om, boven op de maatregelen die ik neem, van de corporaties te vragen ook nog huren te verlagen. Om die reden moet ik de motie ontraden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De maatregel waarover de minister het nu heeft, moet per 1 juli ingaan. Die is nu dus nog geen praktijk. Verder gaat het in deze motie bijvoorbeeld om een stel waarvan beide partners twee jaar geleden nog werkten en een goed inkomen hadden. Dat stel is in de afgelopen jaren met hogere huren geconfronteerd. De partners zijn echter werkloos geraakt, maar hun huur zit nu net boven de liberalisatiegrens. Hierdoor hebben deze mensen geen recht meer op huurtoeslag. Dit is een reëel voorbeeld. Ik kan veel van dergelijke voorbeelden noemen. Woningcorporaties hebben in een dergelijke situatie eigenlijk de mogelijkheid om de huur te verlagen. Dat doen ze echter niet altijd. Ik vraag de minister of hij alstublieft met de corporaties in overleg wil treden, omdat huurverlaging in zo'n geval een oplossing kan bieden. Huurverlaging kan een uitkomst bieden voor de nood waarin dergelijke mensen verkeren.

Minister **Blok**:
Mevrouw Karabulut zegt dat de woningcorporaties dit niet altijd doen. Dat zal waar zijn, maar ze zegt daarmee ook dat de woningcorporaties wel de mogelijkheid hebben om dit te doen. Het is aan de verhuurder om de hoogte van de huur vast te stellen. Ik zeg nogmaals dat ik een aantal wettelijke maatregelen neem. Ik realiseer mij dat mevrouw Karabulut het niet eens is met een deel van die maatregelen, maar met die maatregelen grijp ik wel in in de mogelijkheden van corporaties om te sturen op de huur. Enerzijds geef ik ze wettelijke ruimte om de huur te verhogen. Ik realiseer me heel goed dat ik ook een heffing opleg. Ik dwing de corporaties verder om passend toe te wijzen. Ik zou het een beetje raar vinden als ik dan ook nog bij de corporaties langs zou komen met de vraag of ze ook nog huren willen verlagen. Ik vind dat corporaties die afweging zelf heel goed kunnen maken. Ik constateer gelukkig ook dat een behoorlijk aantal corporaties heeft aangekondigd dat men terughoudend zal omgaan met huurverhoging. Ik vind daarom niet dat ik daaroverheen nog een oproep moet doen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De minister zegt: ik vind dat een beetje raar. Ik vind deze houding van de minister heel erg raar. Ik vraag niet om nieuwe maatregel, ik vraag niet om te wachten tot juli, ik vraag niets onmogelijks. In het dictum van de motie wordt de regering slechts verzocht, te stimuleren dat woningcorporaties waar mogelijk overgaan tot huurverlaging. Dat moeten ze doen om de hardwerkende Nederlanders vooruit te helpen die nu even niet zo heel hard kunnen werken omdat die banen er niet zijn, maar die wel met een hoge huur zitten. Dat kan de minister toch niet onberoerd laten?

Dit is gewoon staand beleid, zou ik bijna zeggen. Het enige wat ik de minister vraag is, of hij zijn positie van minister wil aanwenden bij het stimuleren van corporaties om deze mensen vooruit te helpen.

Minister **Blok**:
Mijn terughoudendheid wordt door het volgende veroorzaakt. Ik neem een echt scherpe maatregel, namelijk het passend toewijzen. Daarover zegt mevrouw Karabulut: doe dat nou niet en ga eerst eens overleggen. Mevrouw Karabulut is echter teleurgesteld als ik vervolgens in een reactie op een motie zeg dat ik niet zo veel voel voor al dat overleggen omdat ik scherpe maatregelen neem. Ik ben een minister die gebruikmaakt van de mogelijkheden die een democratische meerderheid mij geeft om te sturen op betaalbaar wonen. Nu wordt er een motie ingediend waarin staat: gaat u daarnaast nog eens praten met … Dat staat mij niet aan.

De **voorzitter**:
Mevrouw Karabulut, we gaan het debat niet heropenen. De interruptie is beantwoord. We hebben het in twee delen gedaan. Het woord is aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA):
De woorden uit de motie van mevrouw Karabulut klonken mij als muziek in de oren. Ik begrijp nu ook dat ze me letterlijk geciteerd heeft, dus misschien dat daar enige samenhang tussen zit.

Ter ondersteuning wil ik daar iets over zeggen. Ik begrijp dat de minister zegt "dit is het beleid dat ik heb ingezet", maar een beleidsvoornemen van dit kabinet, gesteund door de woonakkoordpartijen, was ook om dit jaar met een huursombenadering te komen. Als die huursombenadering was ingevoerd, waren deze mensen met hun huur niet boven de liberalisatiegrens geduwd. Om een aantal redenen, onder andere omdat wij niet te veel tegelijk wilden invoeren, is de invoering van de huursom met een jaar verlaat. In de huursombenadering waren deze mensen nooit boven de liberalisatiegrens uitgekomen. Het gaat om lagere inkomens, die misschien in het verleden een wat te dure woning toegewezen hebben gekregen. Daar mogen ze nu echter niet de dupe van worden omdat de Kamer en het kabinet te laat zijn. Ik denk dat het de minister zou sieren om die algemene oproep te steunen.

Minister **Blok**:
Ik denk niet dat je in zijn algemeenheid kunt zeggen dat een groep mensen in de huursombenadering nooit boven die huurtoeslaggrens zou uitkomen. De huursombenadering dwingt je om de gemiddelde huurverhoging binnen een bandbreedte te brengen. Daarnaast hebben wij afgesproken om ook de mate waarin woningen geliberaliseerd worden, daarvan onderdeel te laten zijn. Beide moet in de vorm van een bandbreedte. Je kunt het echter niet zo scherp formuleren dat het nooit zou gebeuren. Ik blijf als volgt redeneren. Daar waar ik de mogelijkheid heb om wettelijke maatregelen te nemen — die zal ik ook nemen — vind ik het niet zuiver om daar ook nog verzoeken bij te gaan stapelen.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dan zijn wij het op dat punt niet met elkaar eens. Met grote waarschijnlijkheid kun je zeggen dat deze woningen in de huursombenadering als laatste aan de beurt zouden zijn geweest. Ook moet deze minister oog hebben voor de betaalbaarheid. Wat blijkt in deze gevallen? Dat was te zien in de uitzending, en ik krijg de verhalen ook voortdurend binnen. Als de corporaties €20 huurverhoging even niet doorvoeren, krijgen die mensen wel huurtoeslag en hebben daarmee €100, €150 meer te besteden. Het gaat vaak om zeer lage inkomens. Het is de grondwettelijke taak van de minister — ik gebruik grote woorden — om de betaalbaarheid in het oog te houden. Een algemene oproep zou de minister derhalve sieren. Wij doen in ieder geval van harte een oproep aan de corporaties. Alle andere geluiden die we horen, nemen we mee in de evaluatie van volgend jaar.

Minister **Blok**:
Ik ben bang dat wij het niet eens worden over de mate waarin de minister naast het nemen van wettelijke maatregelen ook oproepen moet doen aan de sector. Ik vind dat geen juiste invulling van mijn taak en ik kies voor de route van de maatregelen die ik neem.

Ik kom bij de moties die zijn ingediend door de heer Monasch. Zijn motie op stuk nr. 160 gaat over de passendheidstoets. Daarin wordt gewezen op het grote belang daarvan met het oog op betaalbaar wonen. De motie verzoekt om er in de AMvB zorg voor te dragen dat de norm van 95% passend toewijzen uiterlijk op 31 december 2016 dient te worden bereikt. Dat is dus een versnelling ten opzichte van het voorstel in mijn concept-AMvB. Daarin is een overgangsperiode van drie jaar opgenomen. Ik heb de driejaarsperiode voorgelegd, omdat ik vind dat we veel op de schouders van de corporaties leggen in de vorm van een groot aantal wijzigingen. Tegelijk kan ik niet zeggen dat dit onuitvoerbaar zou zijn. Alles afwegende laat ik het oordeel over deze motie dus aan de Kamer.

In de motie van de heer Monasch op stuk nr. 161 wordt de regering verzocht om na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor deze groep huurders in het algemeen en door invoering van de passendheidstoets in het bijzonder, en om indien nodig oplossingsrichtingen te formuleren om de armoedeval van deze groep huurders te verzachten en de Kamer daar jaarlijks bij de Staat van de volkshuisvesting over te rapporteren. Ik ben graag bereid om die rapportage te doen. De heer Monasch kennende neem ik aan dat de oplossingsrichtingen binnen de bandbreedtes van regeerakkoord en woonakkoord blijven. Ik zie de heer Monasch knikken. Ik laat het oordeel over de motie dan ook aan de Kamer.

De heer Monasch heeft ook een motie ingediend waarin hij de regering verzoekt om het bedrag voor de leefbaarheid te verhogen naar €125 per verhuureenheid om ruimte te blijven bieden aan leefbaarheidsuitgaven die binnen de grenzen van de wet in bepaalde gebieden noodzakelijk zijn, en om dit bedrag te indexeren voor inflatie. In de concept-AMvB heb ik een bedrag van €100 opgenomen, omdat dat het gemiddelde is dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan ons heeft gemeld. In het debat naar aanleiding van de enquête heb ik, evenals de Kamer, benadrukt dat het van groot belang is dat sober wordt omgegaan met gemeenschapsgeld. Ik vind het niet in die soberheid passen om het

bedrag voor leefbaarheid nu direct met een kwart te verhogen ten opzichte van het gemiddelde. Om die reden ontraad ik deze motie.

De heer **Monasch** (PvdA):
Volgens mij verschillen wij inhoudelijk niet zo van mening. Het is meer dat wij in de motie hebben gezocht naar een bedrag dat niet buitensporig boven het gemiddelde is, maar wel ruimte biedt aan gebieden, wijken of krimpgebieden waar gewoon iets meer nodig is. Dat soort geluiden hoor je steeds meer. Als de minister een ander voorstel heeft, een voorstel waarmee hij wél dat maatwerk kan bieden in die gebieden, dan hoor ik dat graag. Wij hadden het liefst gezocht naar een motietekst op grond waarvan dat maatwerk kan worden geboden binnen de grenzen van de wet — daarover zijn we het met elkaar eens — maar naar ons is gebleken is dat juridisch niet mogelijk vanwege het amendement dat is aangenomen. Als de minister hier een alternatief voor ziet, dan staan wij daar zeer voor open. Als dat niet zo is, dan zeggen wij: corporaties, kijk goed naar het gemiddelde maar geef die ruimte in de gebieden waar dat nodig is.

Minister **Blok**:
Ik denk even hardop na. Bij die alternatieven kom je natuurlijk altijd op de vraag hoe je dat handzaam en objectief kunt controleren. Dit is namelijk een van de categorieën van uitgaven waarover ook zal moeten worden gepubliceerd en ten aanzien waarvan de toezichthouder dan dus ook de vinger aan de pols zal houden. Een nadere differentiatie maakt het voor een toezichthouder moeilijker om er goed toezicht op te houden. Ik wil dus altijd voor de eenvoud kiezen, eerlijk gezegd. Binnen die eenvoud verschillen de heer Monasch en ik dan van mening over de hoogte van het bedrag.

De heer **Monasch** (PvdA):
Er worden ook lokaal prestatieafspraken gemaakt. Ook daar wordt gekeken naar deze afspraak. Wij willen in elk geval ruimte bieden voor dat maatwerk. Wij steunen echter de opvatting van de minister dat enige bescheidenheid nodig is in de gebieden waar dat maatwerk niet mogelijk is.

Minister **Blok**:
Ik blijf bij mijn oordeel, en wel op grond van de manier waarop we het bedrag hebben vastgesteld.

De heer Monasch heeft, ten slotte, ook een motie ingediend over de overcompensatie. Hij wijst erop dat op de formule voor de bepaling van overcompensatie kritiek is gekomen van zowel het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds als maatschappelijke organisaties, met name woningcorporaties. Hij verzoekt mij vervolgens om met deze organisaties in overleg te treden over een formule voor overcompensatie die geen nadelige of onvoorziene gevolgen heeft en om de Kamer daarover nader te informeren. Ik heb in de AMvB een eenvoudige formule opgenomen, gebaseerd op het bruto-aanvangsrendement op de woningen, met daarop een kleine toeslag in verband met de staatsgarantie voor de leningen. Vervolgens heb ik aangegeven dat een toegelaten instelling die vindt dat dit in haar geval tot een onjuiste uitkomst leidt, beargumenteerd mag vragen om een andere berekening van overcompensatie. Ik geloof dan ook niet dat een woningcorporatie echt in de problemen zal raken. Tegelijkertijd kan ik ook geen bezwaar hebben tegen nog een keer overleggen met deze organisaties, op voorwaarde echter dat de heer Monasch met mij de ambitie houdt om de Algemene Maatregel van Bestuur per 1 juli te laten ingaan, hetgeen betekent dat die op 1 mei gepubliceerd zal moeten worden. Als ik de motie zo mag uitleggen dat ik nog een keer in overleg ga met deze organisaties om te bekijken of wij eruit kunnen komen, waarbij ik de AMvB wel in de huidige vorm naar de Raad van State stuur, omdat het anders niet lukt voor 1 juli, en dat ik de Kamer informeer over de uitkomsten van dit nader overleg, dan laat ik het oordeel over de motie aan de Kamer.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dat is akkoord.

Minister **Blok**:
De heer Van der Linde wees erop dat vanmiddag in de Eerste Kamer de novelle op de herziening van de Woningwet unaniem is aangenomen, net als in de Tweede Kamer. Ik ben, misschien nog iets meer dan hij, verheugd dat deze wet is aangenomen en dat er een einde is gekomen aan dit lange traject, waarin helaas veel maatschappelijke schade is opgetreden en maatschappelijk geld verloren is gegaan, wat altijd betekent dat het geld niet meer beschikbaar was voor huurders, en de woningcorporatiesector als geheel door het slijk is gegaan, terwijl er ook gewoon veel goed werk gebeurt. Nu de wet aangenomen is, kunnen we ook echt een nieuwe start maken.

De heer Van der Linde wees er ook op dat er in de Eerste Kamer ook een motie is aangenomen waarin de regering wordt verzocht om, als er sprake is van herstructurering op grond of erfpacht en daar niet-DAEB gebouwd wordt, een uitzondering te maken op de markttoets. Ik heb tijdens het algemeen overleg in de Tweede Kamer begrepen dat een meerderheid in de Tweede Kamer, in ieder geval de coalitiepartijen, die aanpassing niet wenst. Ik bevind me nu dus in de situatie dat een meerderheid in de Eerste Kamer iets anders wenst dan een meerderheid in de Tweede Kamer. Daar moet het kabinet zich op beraden.

Voorzitter, ik hoop hiermee alle vragen behandeld te hebben.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Wanneer kunnen wij de reactie van het kabinet verwachten? Ik wil de minister er ook op wijzen dat er geen expliciete uitspraak van de Tweede Kamer ligt. Dan had de heer Van der Linde een motie moeten indienen.

Minister **Blok**:
Ik zal natuurlijk het oordeel van de Raad van State laten meewegen. Daarom stuur ik het ook naar de Raad van State. Ik heb in ieder geval tijdens het overleg van vorige week zowel de heer Van der Linde als de heer Monasch, en ik meen ook de heer Van Vliet, expliciet horen aangeven dat zij geen behoefte hebben aan een wijziging van de markttoets.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik dank de minister voor zijn komst naar de Kamer en voor zijn antwoorden.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.